

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Allier



4.1

Pièce écrite du règlement

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20190920-BC200919_09b-
AU
Date de télétransmission : 26/09/2019
Date de réception préfecture : 26/09/2019

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	4
2.	REGLEMENT	6
	TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	6
	ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATIION TERRITORIAL DU PLAN	7
	ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L’OCCUPATION DES SOLS	7
	ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
	ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	9
	ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS	10
	ARTICLE 7 – DECHETS MENAGERS.....	10
	ARTICLE 8 – DEFENSE INCENDIE	10
	TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	12
	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	19
	TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	25
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	26
	TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	32
	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	33
	TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	37
	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	38
3.	LEXIQUE	42

1. INTRODUCTION

1.1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R 123.4 et 123.9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'art. L. 2224-10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9- Emprise au sol des constructions.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Article 14- Coefficient d’occupation du sol.

2. REGLEMENT

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ALLIER (Hautes-Pyrénées).

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeures applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R 111.2 : salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod. par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-4 : préservation des vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod. par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-15 : préservation de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (D. no 2007-18, 5 janv 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-21 : respect des sites et paysages naturels urbains

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (D. no 2007-18, 5 janv 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. no 2007-81, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

2. Les secteurs soumis à permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments de paysage identifiés bâtis, au titre du L 123-7 du Code de l'Urbanisme.

3. Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

La commune d'Allier est concernée par les servitudes :

- I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- T1 Servitudes relatives aux chemins de fer

4. Les règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (Art L. 442-9 (Ord. No 2005-1527, 8 déc. 2005, art. 15, II ratifiée par L. no 2006-872, 13 juill. 2006, art. 6, I).

Toutefois lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

5. Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers.

Le Plan de Prévention des Risques liés à l'Adour est à l'étude (automne 2013). Il devra être annexé au PLU en tant que servitude dans l'année qui suit son approbation.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones, zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver/ à protéger, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les éléments de paysage identifiés bâtis et non bâtis. Le Plan identifie également le périmètre de servitude de mixité sociale.

3.1 Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

Zone **UA** correspondant au centre ancien du village.

Zone **UB** correspondant aux secteurs d'extension récente, essentiellement sous forme pavillonnaire.

3.2 La zone à urbaniser est repérée au document graphique par le sigle AU (à urbaniser)

Zone **AU**, ayant vocation à accueillir l'extension de l'urbanisation, en continuité de l'existant, sous forme d'une opération d'ensemble fondée sur un schéma d'organisation global.

3.3 Les zones agricoles sont repérées au document graphique par le code A. elles sont regroupées au titre IV du présent document.

Zone **A** correspondant aux secteurs à vocation strictement agricole.

Secteur **Ah** correspondant à l'habitat dispersé n'étant pas rattaché aux zones U.

3.4 Les zones naturelles sont repérées au document graphique par le sigle N. Elles correspondent aux espaces naturels à préserver.

Secteur **Nar** correspondant aux zones naturelles identifiées au titre du patrimoine archéologique.

3.5 Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés, les vues à préserver

Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les pièces graphiques du règlement, et repris au rapport de présentation.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont repérés sur les pièces graphiques du règlement. Il s'agit d'éléments bâtis (éléments du patrimoine vernaculaire) et non bâtis (parc, vues, percées visuelles...). Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

4.1 – Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS

Dans toutes les zones, est autorisée l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ouvrage de l'armée de l'air (balise ILS) ...
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRES

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

ARTICLE 7 – DECHETS MENAGERS

Toute opération devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par la communauté de communes.

ARTICLE 8 – DEFENSE INCENDIE

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense d'incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers, ou à défaut, possibilité d'aspiration dans le milieu naturel).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau urbain ancien du village.

Les zones ont une vocation mixte habitat, équipements publics, services et commerces.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA/1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

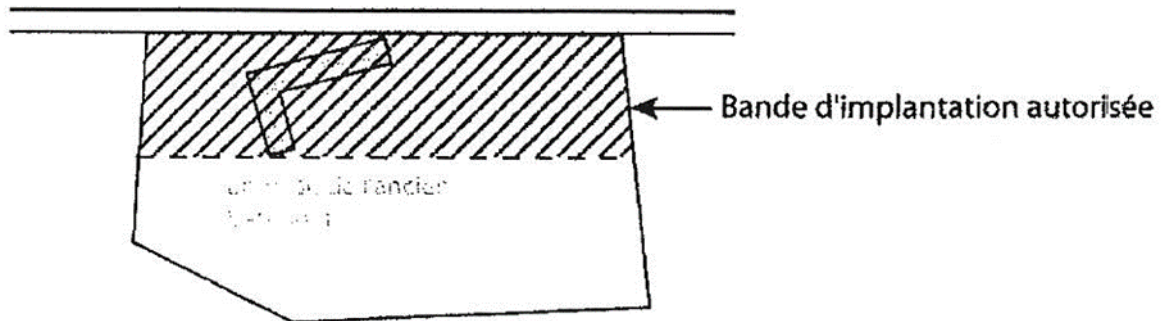
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel,
- constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA/2,
- constructions à usage commercial autre que celles visées à l'article UA/2,
- constructions à usage entrepôts commerciaux,
- constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisir (construction à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UA/2,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols,
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UA/2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées nécessaires à la vie du village ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,

- Les extensions et surélévations de bâtiments se feront en prolongement du gabarit existant, les décrochements étant autorisés.
- Tout bâtiment construit après démolition d'un bâtiment ancien le sera sur l'emprise de celui-ci ou sur une bande d'implantation définie comme suit :



SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA/3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit avoir un impact minimal sur la voie publique, en fonction des impératifs techniques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie nouvelle : concerne les voies publiques et privées

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UA/4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementation et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable et eau incendie

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation ont obligation de s'y connecter.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants le Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'éviter la saturation des réseaux, doivent être mises en œuvre.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UA/5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA/6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se fera de préférence à l'alignement pour tout ou partie du bâti, selon les principes d'implantations des bâtiments anciens situés à proximité du même côté de la voie. Le non-respect de cette règle devra être justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

ARTICLE UA/7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 règle générale :

Les implantations par rapport aux limites séparatives se feront à une distance égale minimum à la hauteur de la maison de la panne sablière avec un minimum de 3 mètres.

7.2 cas particuliers :

Des implantations autres que celles définies au §7-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- S'il existe déjà un bâtiment en limite séparative de volumétrie correspondante
- Pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants, dans leur volume d'origine,
- Pour les constructions dont la hauteur maximale en limite séparative est de 3 m ou de 4.50 m s'il s'agit d'un pignon.

ARTICLE UA/8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA/9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA/10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

Le faîtage de chaque construction ne doit pas dépasser de plus de 6 mètres la hauteur autorisée pour les façades.

ARTICLE UA/11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les rénovations, extensions et constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts. La peinture sur pierre et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux naturelle et de sables locaux seront préférés aux enduits de ciment.

Toitures

La toiture de tout bâtiment principal doit être de forme simple, composée de deux versants principaux avec possibilités de deux pans en croupe.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 80% et 120%.

Le matériau de couverture sera en ardoise naturelle ou artificielle.

Pour les rénovations, le matériau de couverture devra correspondre à la pente de toit existante. Il sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise naturelle ou artificielle pour les pentes de toit à partir de 45 %.

Il sera de format, d'épaisseur et de teinte de type tuile pour les pentes de toit allant de 25 % à 60 % et sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

La toiture des annexes et extensions devra correspondre aux formes et matériaux du bâti existant.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, un matériau type bac-acier de teinte grise-anthracite sera admis. La pente sera alors autour de 35%. En cas d'utilisation d'ardoise naturelle ou artificielle, le référentiel sera celui des constructions à usage d'habitation.

Ouvertures

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale sauf en cas de projet de maison solaire passive où les ouvertures seront adaptées à l'ensoleillement.

Pour les bâtiments à vocation artisanale ou agricole, ces proportions pourront être adaptées afin de ne pas nuire à l'activité et aux besoins de l'entreprise ou de l'exploitation.

Pour les bâtiments existants, les lignes directrices d'ensemble de la façade devront être préservées. Pour les constructions nouvelles, la logique des constructions avoisinantes devra être privilégiée.

Terrassements

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux. Les surélévations de terrain pourront toutefois être autorisées pour répondre aux exigences liées au risque d'inondation.

Les travaux de terrassement devront insister sur l'intégration du bâti dans la pente.

Clôtures

Les murets et clôtures existants et donnant sur les voies publiques seront autant que possible conservés et réhabilités.

Si des ouvertures sont effectuées, elles doivent s'inscrire dans la composition et le rythme d'ensemble.

Les portails existants en fer forgé devront être maintenus, même s'ils doivent être déplacés.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Éléments de décors

Les éléments de décors et d'encadrements existants seront autant que possible conservés et restaurés.

La pastiche sur les constructions nouvelles est proscrit.

Pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, capteurs solaires

L'implantation des pylônes, des antennes et des paraboles, des capteurs solaires doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs, leurs dimensions. Ils doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les constructions nouvelles, hors extensions et annexes, présentant un style architectural plus contemporain devront, par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux, hormis les tôles métalliques, et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE UA/12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- constructions à usage d'habitation : une place pour 100 m² de surface plancher, avec un minimum d'une place par construction à usage d'habitation. Deux places au minimum seront prévues au-delà de 100m² de surface plancher.
- bureaux : 1 place par 50 m² de surface plancher ;
- commerces de plus de 100 m² de surface de vente : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de vente ;
- équipements hôteliers, de restauration : 1 place par chambre et 1 place pour 20 m² de salle de restaurant ;
- artisanat : 1 place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA/13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA/14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension récente, essentiellement sous forme d'habitat pavillonnaire sur les secteurs de Buala et du Coustalat. L'objectif principal est ici de poursuivre en l'encadrant spatialement et techniquement, une urbanisation peu dense de type pavillonnaire. Il s'agit ici principalement de compléter des dents creuses ou de permettre une urbanisation de terrains inclus dans cet espace peu densément urbanisé.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB/1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel,
- constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB/2,
- constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UB/2,
- constructions à usage entrepôts commerciaux,
- constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontable ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UB/2,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols,
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UB/2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées nécessaires à la vie du village ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB/3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit avoir un impact minimal sur la voie publique, en fonction des impératifs techniques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UB/4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation ont obligation de s'y connecter.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans le cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions sont susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de terrains en pente, une attention particulière sera portée aux écoulements pouvant arriver sur la voie publique notamment par le biais des voies d'accès. Les eaux pluviales ne devront pas amener des écoulements de matériaux solides sur la voie publique (graviers, terre...).

4.3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

Les branchements d'électricité et de téléphonie dans les parcelles privées devront être ensevelis.

ARTICLE UB/5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB/6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation se fera soit à l'alignement, soit à 5m au moins des voies ou emprises publiques.

En cas de dépendance de plusieurs voies ou emprises publiques (terrain à l'intersection de deux voies par exemple), l'implantation se fera comme énoncée précédemment par rapport à la voie principale et sera libre par rapport à la voie secondaire.

ARTICLE UB/7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 règle générale :

Les implantations par rapport aux limites séparatives se feront à une distance égale minimum à la hauteur de la maison à la panne sablière avec un minimum de 3mètres.

7-2 cas particuliers :

Des implantations autres que celles définies au §7-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative de volumétrie correspondante
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants, dans leur volume d'origine,
- pour les constructions dont la hauteur maximale en limite séparative est de 3 m ou de 4.50 m s'il s'agit d'un pignon.

ARTICLE UB/8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UB/9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB/10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

Le faîtage de chaque construction ne doit pas dépasser de plus de 6 mètres la hauteur autorisée pour les façades.

ARTICLE UB/11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et à l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les rénovations, extensions et constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux d'imitation sont interdits.

Toitures

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de deux versants principaux avec possibilités de deux pans en croupe.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 45% et 120%.

Le panachage des couleurs est interdit.

Pour les rénovations le matériau de couverture devra correspondre à la pente de toit existante.

Il sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise naturelle ou artificielle pour les pentes de toit à partir de 45 %.

Il sera de format, d'épaisseur et de teinte de type tuile pour les pentes de toit allant de 25 % à 60 % et sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, un matériaux type bac-acier de teinte gris-anthracite sera admis. La pente sera alors de 35% à 60%.

Les matériaux utilisés pourront être soit la tuile soit l'ardoise naturelle ou artificielle. Le référentiel sera celui des constructions à usage d'habitation présentes dans la zone.

Ouvertures

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale sauf en cas de projet de maison solaire passive où les ouvertures seront adaptées à l'ensoleillement.

Pour les bâtiments à vocation artisanale ou agricole, ces proportions pourront être adaptées afin de ne pas nuire à l'activité et aux besoins de l'entreprise ou de l'exploitation.

Terrassements

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux. Les surélévations de terrain pourront toutefois être autorisées pour répondre aux exigences liées au risque d'inondation.

Les travaux de terrassement devront insister sur l'intégration du bâti de la pente.

Clôtures

Dans les lotissements de groupes d'habitation, les clôtures et portails devront être en harmonie avec la construction à usage d'habitation.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, capteurs solaires

L'implantation des pylônes, des antennes et des paraboles, des capteurs solaires doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs, leurs dimensions. Ils doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les constructions nouvelles, hors extensions et annexes, présentant le style architectural plus contemporain devront, par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux, hormis les tôles métalliques, et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE UB/12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- constructions à usage d'habitation : une place pour 100 m² de surface plancher, avec un minimum d'une place par construction à usage d'habitation. Deux places au minimum seront prévues au-delà de 100 m² de surface plancher.
- bureaux : 1 place par 50 m² de surface plancher ;
- commerces de plus de 100 m² de surface de vente : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de vente ;
- équipements hôteliers, de restauration : 1 place par chambre et 1 place pour 20 m² de salle de restaurant ;
- artisanat : 1 place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB/13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Plantations existantes ou à créer :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

La végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPTION DU SOL

ARTICLE UB/14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CARACTERE DES ZONES AU

La zone AU correspond à un secteur d'urbanisation futur, organisé en continuité des zones urbaines existantes. Elle a une vocation mixte habitat, équipements publics, services et commerces. Elle est urbanisable sous forme d'opération d'ensemble, fondée sur un schéma d'organisation global au fur et à mesure de la desserte par les réseaux. Ce schéma d'organisation global devra se baser sur les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation présente dans le présent document et précisant les voies de desserte internes, les accroches avec la voirie existante, l'implantation des faîtes...

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU/1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- construction à usage industriel,
- construction à usage entrepôts commerciaux,
- construction à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisir (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols sauf pour motif d'adaptation au risque d'inondation,
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE AU/2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble fondée sur un schéma d'organisation global conforme aux orientations d'aménagements et de programmation du présent PLU.
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du village ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU/3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique (cf la nécessité d'une opération d'ensemble fondée sur un schéma d'organisation global visant notamment à limiter au strict nécessaire les sorties directes).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ses accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.
- La présence d'emplacements réservés au bénéfice de la commune sur ces zones vise à assurer une desserte cohérente de ces espaces, ils devront structurer l'organisation des schémas globaux d'organisation.

ARTICLE UA/4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementation et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable et défense contre incendie

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation ont obligation de s'y connecter.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants le Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux domestiques et des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

4.3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AU/5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU/6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation se fera soit à l'alignement, soit à 5m au moins des voies ou emprises publiques.

En cas de dépendance de plusieurs voie ou emprises publiques (terrain à l'intersection de deux voies par exemple), l'implantation se fera comme énoncée précédemment par rapport à la voie principale et sera libre par rapport à la voie secondaire.

ARTICLE AU/7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 règle générale :

Les implantations par rapport aux limites séparatives se feront à une distance égale minimum à la hauteur de la maison à la panne sablière avec un minimum de 3 mètres.

7.2 cas particuliers :

Des implantations autres que celles définies au §7-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative de volumétrie correspondante,
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants, dans leur volume d'origine,
- pour les constructions dont la hauteur maximale en limite séparative est de 3m ou de 4.50 m s'il s'agit d'un pignon.

ARTICLE AU/8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AU /9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU /10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

Le faîtage de chaque construction ne doit pas dépasser de plus de 6 mètres la hauteur autorisée pour les façades.

ARTICLE AU/11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

11.1- Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 - Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux naturelle et de sables locaux seront préférés aux enduits de ciment.

11.3 - Toitures

La toiture de tout bâtiment principal doit être de forme simple, composée de deux versants principaux avec possibilités de deux pans en croupe.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 80% et 120%.
Le matériau de couverture sera en ardoise naturelle ou artificielle.

Pour les rénovations le matériau de couverture devra correspondre à la pente de toit existante.
Il sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise naturelle ou artificielle pour les pentes de toit à partir de 45 %.

Il sera de format, d'épaisseur et de teinte de type tuile pour les pentes de toit allant de 25 % à 60 %, et sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

La toiture des annexes et extensions devra correspondre aux formes et matériaux du bâti existant.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale, un matériau type bac-acier de teinte grise-anthracite sera admis. La pente sera alors autour de 35%. En cas d'utilisation d'ardoise naturelle ou artificielle, le référentiel sera celui des constructions à usage d'habitation.

Les toitures plus contemporaines sont permises afin de ne pas brider une création architecturale plus contemporaines. Les tôles métalliques sont interdites pour le bâtiment principal des maisons d'habitation.

11.4 - Clôtures

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les clôtures et portails devront être en harmonie avec la construction à usage d'habitation.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

11.5 - Pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, capteurs solaires

L'implantation des pylônes, des antennes et des paraboles, des capteurs solaires doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs, leurs dimensions. Ils doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE AU/12 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Constructions à usage d'habitation : une place pour 100 m² de surface plancher, avec un minimum d'une place par construction à usage d'habitation.
- Bureaux : 1 place par 50 m² de surface plancher ;
- Commerce de plus de 100 m² de surface de vente : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de vente ;
- Équipements hôteliers, de restauration : 1 place par chambre et 1 place pour 20 m² de salle de restaurant ;
- Artisanat/ industrie : 1 place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU/13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU/14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(COS)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de protection des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur :

Ah : secteurs à caractère naturel où les constructions sont autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitées sous réserve de deux conditions (Art L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme) :

- Ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
 - Prévoir des conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant la compatibilité avec la vocation de la zone
-

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A/1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupation du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A/2.

ARTICLE A/2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
 - les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités agricoles et à leur diversification, sous réserve de leur intégration dans le paysage (pentes, orientations, volumes et covisibilités),
 - les installations classées nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole,
 - les extensions de bâtiment agricoles, entraînant le classement des installations, doivent se situer au minimum à 100 mètres des habitations,
 - les extensions, annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée,
 - les affouillements et exhaussements de sols sous réserve de leur intégration dans le paysage,
 - la requalification à usage agricole des granges foraines sous réserve du respect de l'art de bâtir traditionnel de ces granges.
-
- Dans le secteur Ah :
 - la création de nouveaux logements, les annexes liées à un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, attenantes ou non à la construction,
 - les extensions limitées des bâtiments d'activités existantes, sans création d'une nouvelle activité différente,
 - les aménagements des bâtiments d'habitation et d'activités existants, à l'intérieur de l'enveloppe existante,

- les piscines, si elles sont situées sur la même parcelle que l'habitation principale existante.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A/3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit avoir un impact minimal sur la voie publique, en fonction des impératifs techniques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE A/4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementation et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable et défense contre l'incendie

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation ont obligation de s'y connecter.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation

en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou après une étude de sol à la parcelle. Le pétitionnaire devra justifier de la conformité du choix technique en matière d'assainissement.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre.

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction à usage d'habitation devra être en capacité d'assurer une capacité d'assainissement autonome conforme aux normes. Le pétitionnaire devra justifier de la conformité du choix technique en matière d'assainissement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

ARTICLE A/6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

De manière générale, l'implantation est libre. Toutefois, les implantations seront réalisées de telle manière qu'elles ne bloqueront pas les vues identifiées sur le plan de zonage.

ARTICLE A/7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre.

Pour les bâtiments agricoles une distance d'éloignement de 50 mètres au minimum devra être respectée vis-à-vis des habitations existantes.

ARTICLE A/8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A/9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A/10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 7 mètres à la panne sablière.

Les autres constructions ne pourront pas excéder 15 mètres au faîtage tout en devant être intégrées dans le paysage.

ARTICLE A/11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les hangars agricoles devront pas leur implantation, leur volume, leur proportion, leur composition architecturale, leurs matériaux, leurs teintes s'insérer dans le paysage existant :

- s'insérer dans le site en évitant que le bâti ne soit perçu de façon trop isolé (utilisation de la structure végétale notamment)
- fractionner les bâtiments de grand volume lorsque l'usage le permet
- équilibrer la composition des façades, éviter le traitement uniforme de l'enveloppe bâtie, rechercher les teintes mates en accord avec l'environnement.

Toitures

Pour les constructions à usage agricole, un matériau type bac-acier de teinte sombre sera admis. La pente sera alors autour de 35%. En cas d'utilisation d'ardoise ou similaire, le référentiel sera celui des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE A/12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A/13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A/14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(COS)

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs à protéger en raison de l'existence de risques ou de qualités des sites, des paysages et des milieux naturels. Il s'agit très majoritairement de terrains boisés ou de landes, souvent en pente.

La zone N comprend un sous-secteur :

Nar : secteur à caractère agricole à protéger du fait du patrimoine archéologique (prescription du Service Régional de l'Archéologie). Il est soumis aux dispositions des articles L. 531-14 du Code du Patrimoine et 322-3-1 du Code Pénal.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N/1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N/2.

ARTICLE N/2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

En Nar : l'ensemble des travaux, installations et aménagements affectant le sol et projetés sur ce secteur sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions de la part du Préfet de région.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N/3 – CONDTIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante,
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit,
- Toute opération doit avoir un impact minimal sur la voie publique en fonction des impératifs techniques,
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N/4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable et défense contre l'incendie

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou après une étude de sol à la parcelle.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre.

ARTICLE N/5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N/6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations sont libres.

ARTICLE N/7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont libres.

ARTICLE N/8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N/9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N /10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N/11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

Les rénovations, extensions qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux naturelle et de sables locaux seront préférés aux enduits de ciment.

Toitures

Non réglementé.

Ouvertures

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale sauf en cas de projet de construction solaire passive où les ouvertures seront adaptées à l'ensoleillement.

Terrassements

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Les travaux de terrassement devront insister sur l'intégration du bâti dans la pente.

Sous-secteur Nar : En amont de tout projet, le pétitionnaire devra justifier d'une évaluation précise de la valeur du patrimoine archéologique impacté et prendre les dispositions nécessaires à sa préservation.

Clôtures

Non réglementé.

Éléments de décors :

Non réglementé.

ARTICLE N/12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N/13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

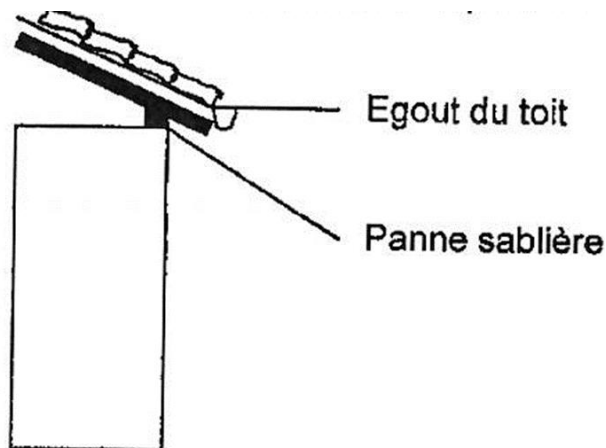
ARTICLE N/14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(COS)

Non réglementé.

3. LEXIQUE

Hauteur

Pour les toitures traditionnelles à pentes :



Limite séparative :

Il s'agit de tous côtés d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Surface de Plancher :

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs (source : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie).